

## RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY

*Wioletta Magdziarz Pawełek*

*ul. Rzeszowska 77/40 ■ 39-200 Dębica*

# Operat szacunkowy



POŁOŻENIE	Przemysł obr 215 ul Ofiar Katynia
ZLECENIADAWCA	Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Mazur.
DATA	06.12.2023 r.
SPORZĄDZIŁ	Wioletta Magdziarz - Pawełek



## Spis treści.

	Str.
Spis treści .....	2
<b>1. Podstawy formalne oraz prawne i zakres wyceny .....</b>	<b>3</b>
1.1. Podstawa formalna .....	3
1.2. Przedmiot i zakres wyceny .....	3
1.3. Cel wyceny .....	3
1.4. Podstawy prawne wyceny nieruchomości .....	3
1.5. Materiały pomocnicze.....	4
1.6. Źródła informacji i wykorzystane materiały.....	4
1.7. Określenie istotnych dat dla wyceny.....	4
<b>2. Opis przedmiotu wyceny .....</b>	<b>5</b>
2.1. Stan prawny nieruchomości .....	5
2.2. Przeznaczenie nieruchomości.....	6
2.3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.....	6
<b>3. Analiza i charakterystyka rynku.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Określenie sposobu wyceny.....</b>	<b>8</b>
<b>5. Określenie wartości nieruchomości .....</b>	<b>8</b>
5.1 Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny.....	8
5.2. Analiza danych i założeń przyjętych w wycenie.....	9
5.3. Określenie wartości nieruchomości działki 133 zabudowanej budynkiem garażowym .....	10
<b>6. Wynik końcowy wyceny .....</b>	<b>13</b>
<b>7. Klauzule i zastrzeżenia .....</b>	<b>14</b>

## **1. Podstawy formalne oraz prawne i zakres wyceny.**

### **1.1 Podstawa formalna**

Podstawę formalną stanowi zlecenie z dnia 25.10.2023 r. Zleceniodawcą wyceny jest Syndyk Masy Upadłości Grzegorz Mazur.

### **1.2 Przedmiot i zakres wyceny**

Przedmiotem wyceny jest wieczyste użytkowanie gruntu działki numer ew 133 o powierzchni 0,0019ha zabudowanej boksem garażowym nr 86 stanowiącym odrębny przedmiot własności położonym w Przemysłu prz ul Ofiar Katynia  
Zakres wyceny obejmuje w/w nieruchomość.

### **1.3 Cel wyceny.**

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej w/w nieruchomości. do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

### **1.4 Podstawy prawne wyceny nieruchomości.**

1. Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 (Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93), Dz.U. z 2022 r. poz. 1360, 2337, 2339, z 2023 r. poz. 326, 1285.
2. Ustawa Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 roku (Dz. U. 1964 Nr 43 poz. 296 ) Dz. U. z 2021 r. poz. 1805, 1981, 2052, 2262, 2270, 2289, 2328, 2459, z 2022 r. poz. 1, 366, 480, 807, 830, 974, 1098, 1301, 1371, 1692, 1855, 1967, 2127, 2140, 2180, 2339, 2436, 2600, 2687, z 2023 r. poz. 289, 326, 403, 535, 556, 614, 739, 803, 852, 1429.
3. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 ) Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029..
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 września 2023 roku w sprawie wyceny nieruchomości Dz.U. 2023 poz 1832.
5. Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych przyjęte przez Radę Krajową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
6. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2023 r. poz. 977.
7. Ustawa prawo upadłościowe z dnia 28-02-2003r Dz. U. 2003 Nr 60 poz. 535, Dz. U. z 2022 r. poz. 1520, z 2023 r. poz. 825, 1723, 1843, 1860.

## 1.5 Materiały pomocnicze.

Wyniki oględzin.

Wydruk z księgi wieczystej oznaczonej KW Nr PR1P/00059577/3

Wypis z rejestru gruntów

Mapa ewidencyjna

## 1.6 Źródła informacji i wykorzystane materiały

### (1) Źródła informacji

1. Urząd Miasta w Przemyślu – dane zawarte w aktach notarialnych, dotyczące transakcji nieruchomościami porównywalnymi.
2. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Przemyśl wraz z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4. Dane uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w Przemyślu – przegląd ofert.

### (2) Literatura fachowa

1. Wycena nieruchomości – Zasady i procedury – R. Cymerman i A. Hopper – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2005
2. Wycena nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego – M. Prystupa – Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych, Warszawa 2003 rok.
3. Wycena nieruchomości – Z. J. Boczek – Currenda Sp. Z.o.o., Sopot 2001 rok.
4. Wycena mienia – M. Prystupa – Centrum Informacji Menadżera, Warszawa 2000 rok.
5. Nieruchomość a rynek – E. Kucharska- Stasiak – Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000 rok.
6. Operat szacunkowy w praktyce – Bogusław Wieczorek – Wydawnictwo REM, Łódź 2018 rok.

## 1.7 Określenie istotnych dat dla wyceny

Data sporządzenia wyceny	06.12.2023 r.
Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny Ustalona w wycenie wartość nieruchomości nie uwzględnia podatków i opłat, jakie potencjalny nabywca nieruchomości będzie zobowiązany zapłacić w związku z jej nabyciem.	06.12.2023 r.
Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny	05.12.2023 r.
Data dokonania oględzin nieruchomości	05.12.2023 r.

## 2. Opis przedmiotu wyceny.

### 2.1 Stan prawny nieruchomości.

Nieruchomość podlegająca wycenie położona jest w Przemysłu obr 215 przy ulicy Ofiar Katynia i ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej PR1P/ 0005957734 która jest prowadzona przez VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Przemysłu.

1) Jak wynika z zapisów w księdze wieczystej **KW PR1P/00059775/3** właścicielem działki 133 o powierzchni 0,0019ha jest Skarb Państwa, natomiast wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem budynku – garażu – stanowiącego odrębny przedmiot własności jest Ewa Sura c. Antoniego i Grażyny oraz Wiesław Sura s. Jana i Marii

W dziale I SP – spis praw związanych z własnością

– nieruchomość w wieczystym użytkowaniu na lat 99 od dnia 05-12-1990 zabudowana budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość

W dziale III: **prawa, roszczenia i ograniczenia**

- ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w związku z Decyzją Prezydenta Miasta Przemysłu z dnia 11-03-2002 r. nr G.VII.7264-704/2000 - dz. ostrz. 105/02 . wpisano dnia 09-05-2002 r.

- wzmianka o toczącej się egzekucji z nieruchomości w sprawie II Km 527/01

W dziale IV hipoteki:

- hipoteka przymusowa w kwocie 37.765,70zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie Inspektorat w Przemysłu

- hipoteka przymusowa w kwocie 29.512,46zł na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Rzeszowie Inspektorat w Przemysłu

Jednocześnie należy dodać, iż dokładną treść zapisów dokonanych w księdze wieczystej zawiera wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych z **KW Nr PR1P/00059577/3** z dnia 02.11.2023 r., którego kopia stanowi załącznik do niniejszej wyceny.

Według wypisu z rejestru gruntów:

Właścicielem nieruchomości jest : Wiesław, Robert Sura s. Jana i Marii

Oraz Ewa Sura c. Antoniego i Grażyny

Nr działki	Opis użytku	Pow. użytku (ha)	Pow. działki (ha)
133	B	0,0019	0,0019

## 2.2 Przeznaczenie nieruchomości.

Ze względu na brak ważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśl do niniejszej wyceny przyjęto przeznaczenie terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość z „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Przemyśl” – działka 3847 położona jest w obszarze oznaczonym symbolem III.4.U2 – strefa południowo-wschodnia, z funkcjami: – dominującą funkcją przemysłowo – składową, – usługową, związaną z systemem transportowym o znaczeniu ponadlokalnym, regionalnym i krajowym oraz funkcja podstawowa :usługi lokalne podstawowe.

## 2.3 Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.

Przemyśl to miasto na prawach powiatu, położone we wschodniej części województwa podkarpackiego. Jest to najstarsze miasto regionu i jedno z najstarszych miast Polski. Przemyśl należy do miast, które swoją historię i rozwój zawdzięczają korzystnemu położeniu geograficznemu. Położony 12 km od przejścia granicznego z Ukrainą, u wrót Bieszczad, jest jednym z najatrakcyjniejszych turystycznie i gospodarczo ośrodków w południowo – wschodniej Polsce. To decyduje o przyjmowanych kierunkach rozwoju Przemyśla jako centrum handlowego, ważnego węzła komunikacyjnego, ośrodka kulturalno-naukowego i turystycznego z dużą ilością zabytkowych obiektów. W mieście i regionie dominuje turystyka oraz przemysł przetwórczy i rolno-spożywczy. Przemyśl jest stolicą i siedzibą władz powiatu ziemskiego (jego jedynym miastem), w skład którego wchodzi 10 Gmin: Bircza, Fredropol, Dubiecko, Krasiczyn, Krzywca, Medyka, Orły, Przemyśl, Stubno i Żurawica.

Szacowana nieruchomość działka numer ew 133 położona przy ul Ofiar Katynia na terenie zabudowanym budynkami garażowymi, w bliskiej odległości od zabudowy wielorodzinnej i rzeki Wiar. Działka zabudowana jednokondygnacyjnym murowanym budynkiem garażowym nr 86 o powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup> w zabudowie szeregowej / środkowym/ krytym stropodachem – papą, z metalowymi drzwiami wjazdowymi dwuskrzydłowymi. Na podłożu wylewka betonowa.

Instalacje : energia elektryczna . Budynek w niskim stanie technicznym, pęknięcia w ścianie zewnętrznej i wewnętrznej- niezagrażające korzystaniu z budynku

Teren przed garażem utwardzony płytami betonowymi. Dojazd drogą utwardzoną asfaltem w niskim stanie technicznym

### 3. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU

*Okres monitorowania rynku:* 2022 r. –2023 r.

*Obszar rynku* - miasto przemysł

*Rynek* – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami garażowymi – boksy garażowe

Przemysł to miasto o powierzchni 46 km<sup>2</sup>, liczące 65 tysięcy mieszkańców (z powiatem 139 tys.), położone we wschodniej części województwa podkarpackiego, blisko przejść granicznych z Ukrainą (Medyka, Korczowa) i Słowacją (Barwinek), przy autostradzie A4 oraz przy międzynarodowej magistrali kolejowej E30 relacji Berlin-Kijów, z dostępem do terminali logistyczno-przeładunkowych z szerokim torem na Ukrainę. Odległości od Międzynarodowego Portu Lotniczego Jasionka/Rzeszów - 100 km, od Międzynarodowego Dworca Kolejowego Przemysł Główny - 2 km, od Granicy Państwa/Unii Europejskiej 12 km. Dojazd do miasta od strony północnej z kierunku węzła autostrady A4 w Radymnie (14 km) drogą krajową nr 77 i północno-wschodnim odcinkiem drogi obwodowej. Od strony zachodniej z kierunku Sanoka, Krosna i Granicy Państwa ze Słowacją w Barwinku drogą krajową nr 28 oraz drogą wojewódzką nr 884. Od strony wschodniej z kierunku przejścia granicznego z Ukrainą w Medyce (12 km) drogą krajową nr 28. Od strony południowej z kierunku budowanego przejścia granicznego z Ukrainą w Malhowicach-Nizankowicach (8 km) drogą wojewódzką nr 885.

Miasto Przemysł graniczy z: od wschodu i zachodu z Gminą Przemysł, od południowego zachodu z Gminą Krasiczyn, od północy z Gminą Żurawica, od północnego wschodu z Gminą Medyka.

W Przemysłu na rynku nieruchomości zabudowanych garażami w badanym okresie czasu, dokonano sprzedaży kilkudziesięciu nieruchomości.

W związku z powyższym można stwierdzić, że rynek jest dobrze rozwinięty.

Przy analizowaniu transakcji sprzedaży, szczególnie zwrócono uwagę na postrzeganie konkretnych miejsc przez potencjalnych nabywców pod względem ich atrakcyjności tj.: odległość od zabudowań mieszkalnych, głównych ulic, jak też ze względu na możliwość dojazdu i stan techniczny, wiek budynku oraz dostęp do mediów. Z własnych analiz przeprowadzonych na podstawie transakcji sprzedaży na rynku podobnych nieruchomości z ostatnich dwóch lat wynika, że w badanym okresie czasu następuje stabilizacja cen – brak wyraźnych tendencji wzrostowych i spadkowych nieruchomości podobnych. Podobne wyniki podają biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami. W wyniku badania rynku ustalono, że na wartość nieruchomości nie ma wpływu wielkość udziału w gruncie czy wydzielona działka pod budynkiem oraz rodzaj prawa do gruntu.

Okres, w jakim dokonywano analizy obejmował ostatnie 24 miesiące, tj. mieścił się przedziale od 2022 roku do 2023 roku. W okresie funkcjonowania rynku i na analizowanym obszarze zanotowano odpowiednią ilość transakcji nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi budynkami garażowymi. W odniesieniu do obrotu ww. nieruchomościami trudno wyrazić jest jednak jednoznaczne opinie dotyczące preferencji nabywców, czy tendencji zmian cen.

Na podstawie przeprowadzonej analizy transakcji sprzedaży takich nieruchomości, stwierdzono, że ich przedział cenowy waha się pomiędzy 909,09 zł/m<sup>2</sup> - 1 568,38 zł/m<sup>2</sup>pz.

Wpływ na cenę ma głównie: lokalizacja, stan techniczny zabudowań, otoczenie, powierzchnia garażu oraz dojazd do nieruchomości.

#### **4. OKREŚLENIE SPOSOBU WYCENY**

Zgodnie ze zleceniem, wycena ma na celu określenie wartości rynkowej nieruchomości do sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.

Mając powyższe dane na uwadze oraz zgodnie z Art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej..”

Jednocześnie zgodnie z Art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami „Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.”

Do określenia wartości rynkowej nieruchomości w naszym przypadku zgodnie z § 4. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości, zastosowano podejście porównawcze, metodę porównywania parami.

Przy określaniu wartości nieruchomości w podejściu porównawczym do porównania przyjęto ceny nieruchomości, które uzyskane zostały za nie w transakcjach rynkowych.

Wycena nieruchomości oraz określona w jej rezultacie wartość rynkowa nieruchomości pełni funkcje doradcze, tzn. służy do określenia kwoty, którą zdaniem wykonawcy wyceny stanowi najbardziej przewidywaną cenę możliwą do uzyskania na rynku.

#### **5. OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

##### **5.1. Opis zastosowanego podejścia i metody wyceny**

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami, jakie uzyskano za podobne nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanymi ze względu na cechy różniące je i ustalonymi z uwzględnieniem ich zmian na skutek upływu czasu. Zgodnie z § 4. Ust. 1. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego, „Przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen”. Jednocześnie zgodnie z ww. Rozporządzeniem oraz mając na uwadze specyfikę wycenianej nieruchomości do jej wyceny zastosowano metodę porównywania parami. Natomiast zgodnie z § 8. Ust. 1 ww. Rozporządzenia



„Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic ocen cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań określonych w przyjętych skalach.

## **5.2. Analiza danych i założenia przyjęte w wycenie**

Stosując ww. metodę przyjęto następujące założenia:

1. Wartość szacowanej nieruchomości znajdzie się pomiędzy ceną minimalną, a ceną maksymalną, które zostały zanotowane na rynku lokalnym w badanym okresie. Zgodnie jednak ze Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych „Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie. Przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Do porównań należy wykorzystać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia”. W naszym przypadku ceny nieruchomości analizowano w okresie od 2022 roku do 2023 roku. Założenie to pozwoliło zakreślić granice poprawek stosowanych w trakcie prowadzenia analizy porównawczej.
2. Przed przystąpieniem do analizy porównawczej uwzględnia się zmiany poziomu cen, występujące wskutek upływu czasu, na lokalnym rynku nieruchomości.
3. Analizę porównawczą prowadzimy w parach tj. pomiędzy nieruchomością wycenianą o znanych cechach, lecz nieznaną wartość, a nieruchomością o znanej cenie i znanych cechach. Gdy mamy kilka nieruchomości do porównań, tworzymy kilka par, w których każdorazowo występuje wyceniana nieruchomość. Ostateczną wartość wycenianej nieruchomości ustalamy, jako średnią ważoną z sumy wyników uzyskanych w poszczególnych parach.
4. Analizę porównawczą dotyczącą wielkości poprawek prowadzimy wyłącznie na zbiorze cech rynkowych, jakie występują na danym rynku lokalnym, i które decydują o wartości rynkowej nieruchomości.

### 5.3. Określenie wartości nieruchomości działki 133 zabudowanej budynkiem garażowym

Dla potrzeb niniejszej wyceny określono rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych murowanymi budynkami garażowymi jako obszar ciągły obejmujący teren miasta Przemyśl, ze szczególnym uwzględnieniem obrębu 215.

Dla ustalenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości zbadano obrót i ceny transakcyjne nieruchomości w okresie ostatnich 24 miesięcy.

W badanym okresie na wyznaczonym rynku lokalnym przeprowadzono kilka transakcji, w których przedmiotem sprzedaży były działki zabudowane budynkami garażowymi. Cena najtańszej nieruchomości o podobnych parametrach i cechach, co nieruchomość wyceniana sprowadzona do wskaźnika  $1\text{m}^2$  powierzchni zabudowy budynku wynosiła  $C_{\min} = 909,09 \text{ zł/m}^2$ , a cena najdroższej  $C_{\max} = 1\,568,38 \text{ zł/m}^2$ .

Zgodnie z założeniem pierwszym przyjęto, że wartość nieruchomości w odniesieniu do  $1\text{m}^2$  powierzchni zabudowy budynku znajdzie się w przedziale  $[909,09 \text{ zł/m}^2 - 1\,568,38 \text{ zł/m}^2]$

l.p.	Lokalizacja	Data/ rep.	Nr działki	Pow. zabud./ Pow. działki	Cena transakcji	Cena
1	Przemyśl obr 202	13-03-2023 rep. 28.../23	97...	14,38 $\text{m}^2$ 14,38 $\text{m}^2$	15 000 zł	1 043,12 $\text{zł/m}^2$
2	Przemyśl obr 214	21-09-2022 rep. 52.../22	12...	15,94 $\text{m}^2$ 50,30 $\text{m}^2$	25 000 zł	1 568,38 $\text{zł/m}^2$
3	Przemyśl obr 215	20-09-2023 rep. 51.../23	91...	22,00 $\text{m}^2$ 22,00 $\text{m}^2$	20 000 zł	909,09 $\text{zł/m}^2$
4	Przemyśl obr	05-09-2022 rep. 22.../22	23...	20,00 $\text{m}^2$ 20,00 $\text{m}^2$	20 000 zł	1 000,00 $\text{zł/m}^2$
5	Przemyśl obr 202	05-09-2022 rep. 48.../22	97...	19,19 $\text{m}^2$ 19,19 $\text{m}^2$	28 000 zł	1 459,09 $\text{zł/m}^2$
6	Przemyśl obr 215	17-05-2022 rep. 25.../22	82...	23,00 $\text{m}^2$ 23 $\text{m}^2$	24 000 zł	1 043,48 $\text{zł/m}^2$
7	Przemyśl obr 214	13-01-2022 rep. 25.../22	12...	15,67 $\text{m}^2$ 51,19 $\text{m}^2$	21 500 zł	1 372,05 $\text{zł/m}^2$

Cena maksymalna:  $C_{\max} = 1\,568,38 \text{ zł/m}^2$

Cena minimalna:  $C_{\min} = 909,09 \text{ zł/m}^2$

$$\Delta C = 659,29 \text{ zł/m}^2$$

#### a) Ustalenie cech porównawczych

W oparciu o art. 134 ust. 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalnego rynku i rodzaj wycenianych nieruchomości określono na podstawie analiz własnych oraz doświadczeń z innych rozwiniętych rynków zbiór cech rynkowych o charakterze lokalnym, mających wpływ na wartość rynkową.

Analiza rynku pozwoliła ustalić wpływ poszczególnych cech na ocenę, a więc ustalić wagę tych cech. Każda z wyróżnionych cech wskazuje wewnętrzną niejednorodność. Stało się to podstawą

dalszego, wewnętrznego podziału odzwierciedlającego ocenę poszczególnych cech na rynku nieruchomości. Ze względu na różnice występujące pomiędzy poszczególnymi cechami nieruchomości porównawczych oraz nieruchomości wycenianej, jako parametr porównawczy przyjęto cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku uzyskaną z podzielenia ceny transakcyjnej przez powierzchnię zabudowy budynku garażowego.

**Tabela 2. Określenie cech rynkowych**

Lp.	Rodzaj cechy	Procentowy wpływ na ceny/ waga cechy.	Strefa, klasy
1	Lokalizacja ogólna	40%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
2	Dostęp do drogi publicznej	10%	Korzystny Przeciętny Niekorzystny
3	Powierzchnia zabudowy budynku garażowego	30%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
4	Stan techniczny budynku	20%	Korzystna Przeciętna Niekorzystna
<b>Razem</b>		<b>100%</b>	

#### b) Porównanie parami

Do wyceny nieruchomości metodą porównania parami, ze znanych transakcji, wybrano trzy nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami garażowymi, sprzedane w okresie ostatnich 24 miesięcy w celu ustalenia wartości wycenianej nieruchomości.

#### Transakcja nr 1

**Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** wug + własność budynku

**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna

**Rodzaj konstrukcji:** murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony

**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. przemyski, gm. Przemysł, m. Przemysł obr/ 215 , **pow. działki:** 22m<sup>2</sup>

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m <sup>2</sup>
20-09-2023 rep. 51.../23	91...	20,00 m <sup>2</sup>	20 000 zł 909,09 zł/m <sup>2</sup>

**Opis:** Działka w kształcie prostokąta, posiadająca dojazd drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej w niskim stanie technicznym. Plac wokół budynku utwardzony płytami betonowymi. Działka zabudowana murowanym, garażem, parterowym nieocieplonym, otynkowanym, krytym stropodachem – papą, o powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup> w niskim stanie technicznym. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami wielorodzinnymi i garażami. Działka oddalona o ok 5,5 km od centrum Przemysła

**Transakcja nr 2****Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Rodzaj konstrukcji:** murowany, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. przemyski, gm. Przemysł, m. Przemysł obr/ 215 , **pow. działki:** 23m<sup>2</sup>

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m <sup>2</sup>
17-05-2022 rep. 25.../22	85...	23,00 m <sup>2</sup>	24 000 zł 1 043,48 zł/m <sup>2</sup>

**Opis:** Działka w kształcie prostokąta, posiadająca dojazd drogą wewnętrzną o nawierzchni asfaltowej w niskim stanie technicznym. Plac wokół budynku utwardzony płytami betonowymi. Działka zabudowana murowanym, garażem, parterowym nieocieplonym, otynkowanym, krytym stropodachem – papą, o powierzchni zabudowy 23m<sup>2</sup> w przeciętnym stanie technicznym. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami wielorodzinnymi i garażami. Działka oddalona o ok 5,5 km od centrum Przemysła

**Transakcja nr 3****Źródło notowania:** akt notarialny, **Stan prawny:** wug + własność**Rodzaj transakcji:** wolny rynek, **Strony:** osoba fizyczna -> osoba fizyczna**Rodzaj konstrukcji:** murowana, , **Stan zaawansowania robót budowlanych:** stan ukończony**Lokalizacja:** woj. podkarpackie, pow. przemyski, gm. Przemysł, m. Przemysł obr/ 214 , **pow. działki:** 50,30m<sup>2</sup>

Data/ repertorium	Nr działki	Pow. zabudowy	Cena transakcji/ Cena m <sup>2</sup>
21-09-2023 rep. 52.../23	12...	15,94 m <sup>2</sup>	25 000 zł 1 568,38 zł/m <sup>2</sup>

**Opis:** Działka w kształcie prostokąta, posiadająca dojazd drogą publiczną o nawierzchni asfaltowej. Plac wokół budynku utwardzony płytami betonowymi. Działka zabudowana murowanym, garażem, parterowym nieocieplonym, otynkowanym, krytym stropodachem – papą, o powierzchni 15,94m<sup>2</sup> w przeciętnym stanie technicznym. Otoczenie stanowią tereny zabudowane budynkami garażowymi, wielorodzinnymi i usługowymi. Działka oddalona o ok 2,9 km od centrum Przemysła

Opis cech nieruchomości wycenianej oraz nieruchomości wybranych do porównania, a także ich cech przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 3. Zestawienie cech wycenianej nieruchomości i zestawienie cech nieruchomości o znanych cenach transakcyjnych.**

Lp	Cechy rynkowe	Nieruchomość wyceniana	Nieruchomość nr 1	Nieruchomość nr 2	Nieruchomość nr 3
1	Lokalizacja ogólna	Przeciętna	Przeciętna	Przeciętna	Korzystna
2	Dostęp do drogi publicznej	Przeciętny	Przeciętny	Przeciętny	Korzystny
3	Powierzchnia zabudowy budynku	Korzystna	Korzystna	Korzystna	Przeciętna
4	Stan techniczny budynku	Niski	Niski	Niski	Przeciętny

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości w parach porównawczych w tabeli zbiorczej

Lp.	Cechy rynkowe	% wpływ na cenę	Zakres kwotowy zł/m <sup>2</sup>	Obiekty do porównania		
				Nr 1	Nr 2	Nr 3
1	Lokalizacja ogólna	35%	230,75	0,0	0,0	-115,38
2	Dostęp do drogi publicznej	15%	98,89	0,0	0,0	-49,45
3	Powierzchnia zabudowy budynku	10%	65,93	0,0	0,0	+32,97
4	Stan techniczny budynku	40%	263,72	0,0	0,0	-131,86
	<b>Suma</b>	<b>100</b>	<b>659,29</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-263,72</b>
	<b>Cena sprzedaży zł/m<sup>2</sup></b>			<b>909,09</b>	<b>1 043,48</b>	<b>1 568,38</b>
				<b>909,09</b>	<b>1 043,48</b>	<b>1 304,66</b>
	<b>Wartość rynkowa nieruchomości zł/m<sup>2</sup></b>					<b>1 085,74</b>

**Określenie wartości rynkowej prawa wieczystego użytkowania działki 133 wraz z prawem odrębnej własności budynku garażowego**

Dla obliczenia wartości rynkowej nieruchomości zastosowano wzór:

$$W_N = C_j \times P_B$$

Gdzie:

$W_N$  – wartość nieruchomości

$C_j$  – wartość 1m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku

$P_B$  – powierzchnia zabudowy budynku

$$W_N = 1\,085,74 \text{ zł/m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 = 21\,715 \text{ zł}$$

$$W_N = 22\,000 \text{ zł /w zaokrągleniu/}$$



## 5. Wynik końcowy wyceny.

Wartość rynkowa prawa wieczystego użytkowania działki 133 wraz z prawem odrębnej własności budynku garażowego wynosi:

lp	Wyszczególnienie	Położenie	Wartość w zł
1	prawa wieczystego użytkowania działki 133 wraz z prawem odrębnej własności budynku garażowego	Przemyśl ul Ofiar Katynia	22.000



## 6. Klauzule i zastrzeżenia.

- Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został przy zachowaniu możliwej należytej staranności zgodnie z przepisami prawa i Standardami Zawodowymi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych
- Nie może on być wykorzystany do żadnego innego celu aniżeli określony w operacie
- Podstawę do określenia stanu prawnego nieruchomości stanowiły udostępnione przez Zamawiającego dokumenty i materiały.
- Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz na informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego. Zakłada się, że autorowi opracowania zgłoszono wszystkie znane okoliczności mające wpływ na oszacowanie wartości.



# ZAŁĄCZNIKI

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1P/00059577/3, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-O - OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI**

Numer bieżący nieruchomości	<b>1</b>	Nr podstawy wpisu 1, 3
-----------------------------	----------	---------------------------

**Działki ewidencyjne**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer działki	<b>133</b>		1, 3, 12,
Identyfikator działki	<u>186201 1.0215.133</u>		13
Obręb ewidencyjny (numer)	215		
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL
Ulica	OFIAR KATYNIA		
Sposób korzystania	BI - INNE TERENY ZABUDOWANE		

Obszar całej nieruchomości	<b>0,0019 HA</b>	Nr podstawy wpisu 1, 3
----------------------------	------------------	---------------------------

Zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków (zgodność / chwila sprawdzenia)	B	2007-10-19 10:05:12	Nr podstawy wpisu ---
--	---	---------------------	--------------------------

**Budynki**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Położenie (numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość)	Lp. 1.	1	PODKARPACKIE, M. PRZEMYŚL, PRZEMYŚL M., PRZEMYŚL 1, 3, 12, 13
Przeznaczenie budynku	GARAŻ NR 86		
Odrębność (budynek stanowi odrębną nieruchomość)	TAK		

**Komentarz do migracji**

	Nr podstawy wpisu
--	-------------------



Wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej lub projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej

KOMENTARZ PO MIGRACJI WYKREŚLONO Z URZĘDU

Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej

1

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu

1	<p><b>DOKUMENTY POMIAROWE; DOŁ.DO DKW 1879/95</b>  <i>(podstawa oznaczenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>            DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
3	<p><b>DOKUMENTY GEODEZYJNE L.DZ.EWID. 7417-7/03</b>, 2003-03-03; 39-59 ZŁOŻ. PRZY DZ.KW. 3089-3567/03  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia; położenie dokumentu - numer karty akt)</i>            DZ. KW./00003472/03/, 2003-05-12 11:52:00, 2003-11-27 00:00:00, NIE  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)</i></p>
12	<p><b>MAPY EWIDENCYJNE</b>, 2018-11-30, PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA, PRZEMYŚL; 901-920, PR1P/00013649/5  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>            DZ. KW./PR1P/00018097/18/001, 2018-12-04 09:44:00, 2019-03-06-09.12.21.577211, TAK, 38, PR1P/00013649/5  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>
13	<p><b>WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW</b>, 2018-11-26, PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA, PRZEMYŚL; 196, PR1P/00013649/5  <i>(podstawa oznaczenia, data sporządzenia, nazwa organu, siedziba organu; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczystej)</i>            DZ. KW./PR1P/00018097/18/001, 2018-12-04 09:44:00, 2019-03-06-09.12.21.577211, TAK, 38, PR1P/00013649/5  <i>(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt, położenie wniosku - numer księgi)</i></p>

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1P/00059577/3, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ****Prawo użytkowania wieczystego**

		Nr podstawy wpisu
Sposób korzystania	<b>W WIECZYSTYM UŻYTKOWANIU NA LAT 99 OD DNIA 05-12-1990 ZABUDOWANA BUDYNKIEM STANOWIĄCYM ODREBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>	2

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>0</b>	---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu	
2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8462/95, 1995-05-12 ( <i>tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia</i> ) DZ. KW.//00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE ( <i>rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu</i> )

<a href="#">Powrót</a>
------------------------

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1P/00059577/3, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:04

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ****Właściciele**

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	4, 5, 6, 7
Skarb Państwa (Nazwa)	<b>SKARB PAŃSTWA</b>			

**Użytkownicy wieczysti**

Napis	<b>WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ</b>			Nr podstawy wpisu 2
-------	--	--	--	------------------------

Lp. 1.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>EWA SURA, ANTONI, GRAŻYNA</b>			

Lp. 2.	---			Nr podstawy wpisu
Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)	Lp. 1.	<b>1</b>	<b>1 / 1</b>	WSPÓLNOŚĆ USTAWOWA MAJĄTKOWA MAŁŻEŃSKA 2
Osoba fizyczna (Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki)	<b>WIESŁAW SURA, JAN, MARIA</b>			

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu

2	<b>UMOWA SPRZEDAŻY</b> , 8462/95, 1995-05-12 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia) DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
4	<b>PRAWO WŁASNOŚCI W KW 56147</b> (wskazanie podstawy) DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
5	<b>POSTANOWIENIE</b> , NS 604/92, 1994-10-14, SĄD REJONOWY (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
6	<b>POSTANOWIENIE</b> , NS 392/93, 1993-10-07, SĄD REJONOWY (rodzaj i przedmiot orzeczenia, sygnatura akt, data wydania orzeczenia, nazwa sądu) DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)
7	<b>PAR 4 ROZP. MINIST. SPRAW. Z 03-04-62 DZ. U. NR 29 POZ. 134</b> (wskazanie podstawy) DZ. KW./00003566/95/, 1995-06-05 00:00:00, 1995-08-23 00:00:00, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)

[Powrót](#)

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR PR1P/00059577/3, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA**

Lp. 1.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>1</b>	---
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	<b>OSTRZEŻENIE</b>	
Treść wpisu	OSTRZEŻENIE O NIEZGODNOŚCI STANU PRAWNEGO UJAWNIONEGO W KSIĘDZE WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM W ZWIĄZKU Z DECYZJĄ PREZYDENTA MIASTA PRZEMYŚLA Z DNIA 11-03-2002 R. NR G.VII.7264-704/2000 - DZ.OSTRZ. 105/02 . WPISANO DNIA 09-05-2002 R.	
Lp. 2.	---	Nr podstawy wpisu
Numer wpisu	<b>2</b>	8
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ	
Rodzaj wpisu	<b>INNY WPIS</b>	
Treść wpisu	WZMIANKA O TOCZĄCEJ SIĘ EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI W SPRAWIE II KM 527/01	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa)	Lp. 1.	

**Komentarz do migracji**

		Nr podstawy wpisu
Ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej	<b>2</b>	---

**DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU**

Nr podstawy wpisu

8

**ZAWIADOMIENIE O WSZCZĘCIU EGZEKUCJI Z NIERUCHOMOŚCI**, II KM 527/01,  
2003-10-28, KOMORNIK SĄDOWY REWIRU II PRZY SĄDZIE REJONOWYM W  
PRZEMYŚLU; 2-3

*(wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu -  
numer karty akt)*

DZ. KW.//00007719/03/, 2003-10-31 14:00:00, 2004-03-12 00:00:00, NIE  
*(rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)*

Powrót

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYTEJ NR PR1P/00059577/3, STAN Z DNIA 2023-11-02 09:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W PRZEMYŚLU, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - PR1P

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

<b>Dział I-O</b>	<b>Dział I-Sp</b>	<b>Dział II</b>	<b>Dział III</b>	<b>Dział IV</b>
------------------	-------------------	-----------------	------------------	-----------------

**DZIAŁ IV - HIPOTEKA**

Lp. 1.	---		Nr podstawy wpisu
Numer hipoteki (roszczenia)	<b>1</b>		9
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>37765,70</b> (TRZYDZIEŚCI SIEDEM TYSIĘCY SIEDEMSET SZEŚCZDZIESIĄT PIĘĆ 70/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	15.208,17 ZŁ - Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 02-2004 R. DO 12-2007 R. OD 03.2008 R DO 01.2011 , 9.794,00 ZŁ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZEJ ZALEGŁOŚCI OBLICZONE OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 22.022013 R 262,45 Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES : 04.2004 DO 12.2004 R, OD 02.2005 R DO 12.2005 R. OD 02.2006 R DO 04.2006 R, 09.2006 R DO 02.2007 R. OD 04.2007 DO 05.2007 R , OD 07.2007 DO 08.2007 R, 10.2007 R . ŁĄCZNA KWOTA ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH 12.501,08 ZŁ, DECYZJA NR 350600/430/D-17/2013/RED Z DNIA 22.02.2013 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.	<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W PRZEMYŚLU, WARSZAWA, 00001775600180</b>	
Lp. 2.	---		Nr podstawy wpisu

Numer hipoteki (roszczenia)	<b>2</b>		11
Napis	WPISY DOTYCZĄCE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ		
Rodzaj hipoteki (roszczenia)	<b>HIPOTEKA PRZYMUSOWA</b>		
Suma (słownie), waluta	<b>29512,46</b> (DWADZIEŚCIA DZIEWIĘĆ TYSIĘCY PIĘCSET DWANAŚCIE 46/100) <b>ZŁ</b>		
Wierzytelność i stosunek prawny (numer wierzytelności / wierzytelność, stosunek prawny)	Lp. 1.	1	HIPOTEKA OBEJMUJE: 4645,00 ZŁ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE ZA OKRES OD 11.2001R. DO 03.2005R., 3638,11 ZŁ Z TYTUŁU SKŁADEK NA UBEZPIECZENIE ZDROWOTNE ZA OKRES OD 11.2001R. DO 03.2005R., 342,33 ZŁ Z TYTUŁU SKŁADEK NA FPIFGŚP ZA OKRES OD 11.2001R. DO 03.2005R., 11030,00 ZŁ ODSETKI ZA ZWŁOKĘ OD POWYŻSZYCH ZALEGŁOŚCI OBLICZONE OD DNIA PŁATNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH SKŁADEK DO DNIA 9.04.2014R., 8,80 ZŁ Z TYTUŁU KOSZTÓW UPOMNIENIA NA FUZ, 20,50 ZŁ Z TYTUŁU KOSZTÓW EGZEKUCYJNYCH NA FUZ, 9827,72 ZŁ ŁĄCZNA KWOTA ŚWIADCZEŃ UBOCZNYCH, DECYZJA ZNAK: 350671DZPDZ14/000059 Z DNIA 9.04.2014 R.
<b>Wierzyciel hipoteczny</b>			
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		<b>ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W PRZEMYSŁU</b> , WARSZAWA, 00001775600180

## DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU

Nr podstawy wpisu	
9	<b>DECYZJA</b> , 350600/430/D-17/2013/RED, 2013-02-22, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W PRZEMYSŁU; 26-28 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00002845/13/001, 2013-03-25 09:14:10, 2013-05-24-13.15.59.993946, NIE, 23-25 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)
11	<b>DECYZJA USTALAJĄCA ZALEGŁOŚĆ</b> , 350671DZPDZ14/000059, 2014-04-09, ZAKŁAD UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH ODDZIAŁ W RZESZOWIE INSPEKTORAT W PRZEMYSŁU; 66-67 (wskazanie podstawy, sygnatura, data wydania, wystawca; położenie dokumentu - numer karty akt) DZ. KW./PR1P/00012321/16/001, 2016-09-29 09:47:00, 2016-10-03-10.59.26.753123, NIE, 63-65 (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu, położenie wniosku - numer karty akt)



Powrót

**PREZYDENT  
MIASTA PRZEMYŚLA**

Województwo : **PODKARPACKIE**  
Powiat : **MIASTO PRZEMYŚL**  
Jednostka ewidencyjna : **186201\_1 M.PRZEMYŚL**  
Obręb : **0215**

Nr kancelaryjny : GN.6621.2157.2023

**UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW**

z dnia: 07.11.2023

Jednostka rejestrowa : **G.97**

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	(małżeństwo) WIESŁAW ROBERT SURA Rodzice:JAN,MARIA OFIAR KATYNIA 2A/16; 37-700 PRZEMYŚL;  EWA SURA Rodzice:ANTONI,GRAŻYNA OFIAR KATYNIA 2A/16; 37-700 PRZEMYŚL;	Własność	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
133	OFIAR KATYNIA	inne tereny zabudowane	Bi	0,0019	0,0019	PR1P/00059577/3

Id działki: **186201\_1.0215.133**

**Budynek niestanowiący odrębnego od gruntu przedmiotu własności**

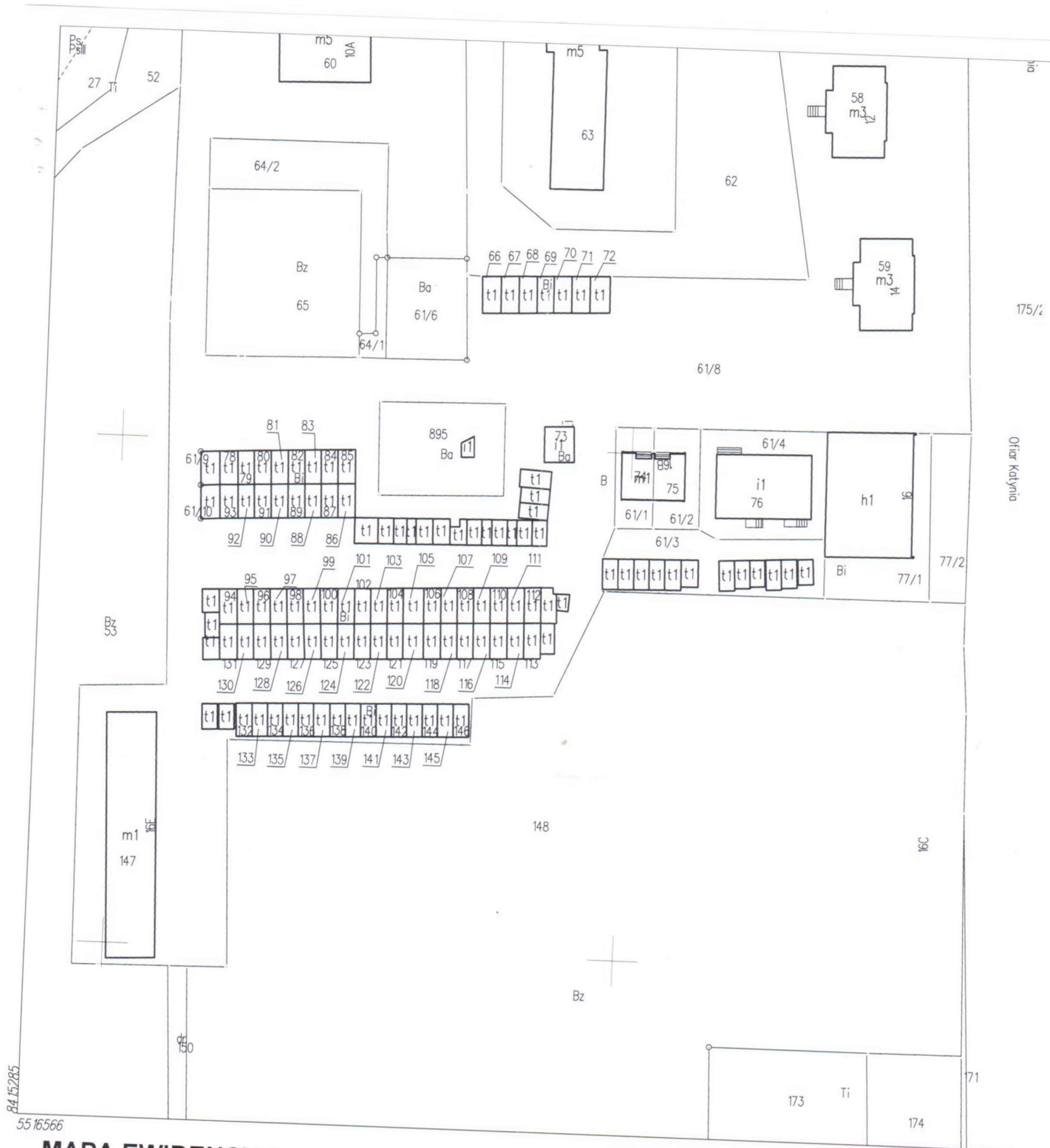
Id budynku: **186201\_1.0215.133.1\_BUD** Powierzchnia lokali wyodrębn.: 0.00  
Rodzaj wg KŚT: Budynki transportu i łączności Powierzchnia lokali niewyodrębn.: 0.00  
Powierzchnia pom. przyn. lokali: 0.00  
Liczba kondyg. nad/podz: 1,0/ 0,0  
Pow zabud. [m2]: 20,00  
Adres budynku: PRZEMYŚL; OFIAR KATYNIA  
Ident. działek: 186201\_1.0215.133

Razem powierzchnia działek : 0,0019 ha  
Słownie : dziewiętnaście m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 07.11.2023

Sporządził : Paulina Lach

z up. PREZYDENTA MIASTA  
07.11.2023 .....mgr inż. Paulina Lach  
Podinspektor



# MAPA EWIDENCYJNA

Skala 1: 1000

Województwo: podkarpackie

Powiat: m.Przemyśl

Jednostka ewidencyjna: 186201\_1 m.Przemyśl

Obręb: 215

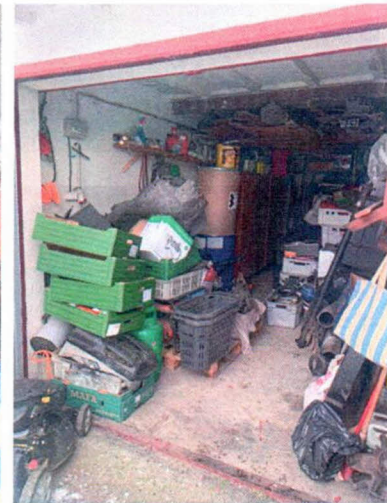
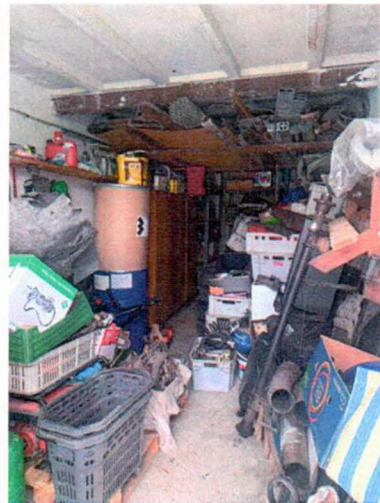
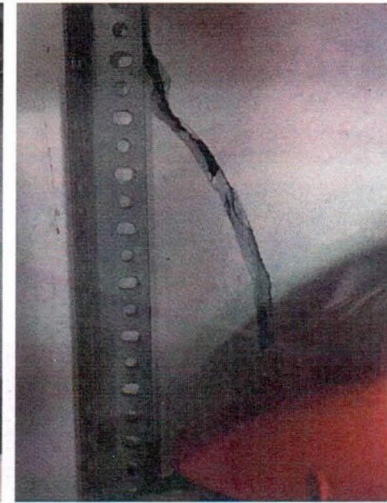
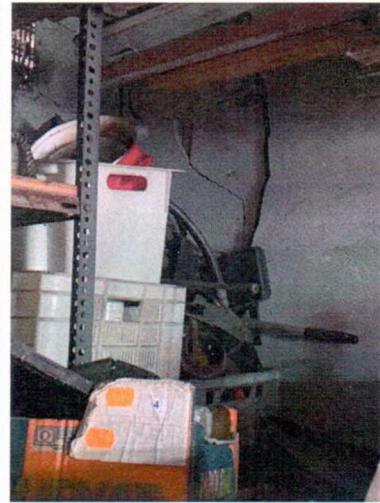
Identyfikator obrębu: 186201\_1.0215

Nr kancelaryjny: GN.6642.881.2023

Sporządził: Krystyna Bobek

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	Mapa ewidencyjna
Nazwa materiału zasobu	P.1862
Data wykonania kopii materiału zasobu	07.11.2023r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	<i>Krystyna Bobek</i>

**PREZYDENT MIASTA PRZEMYŚLA**  
*Krystyna Bobek*  
 Inspektor





# CERTYFIKAT

## ZAWARCIA OBOWIĄZKOWEGO UBEZPIECZENIA ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ PRZEDSIĘBIORCY PROWADZĄCEGO DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE RZECZOZNAWSTWA MAJĄTKOWEGO

Niniejszym potwierdza się, że:

### **Wioletta Magdziarz-Pawetek Rzecznawca Majątkowy**

**39-200 Dębica, Rzeszowska 77 / 40**

posiada zawarte obowiązkowe ubezpieczenie  
w Powszechnym Zakładzie Ubezpieczeń SA

#### **Nr polisy SRM0013965**

zgodne z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r.  
w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej  
przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności  
rzecznawstwa majątkowego (Dz. U. z 2019 r. poz. 805)

**na okres: 30/01/2023 - 29/01/2024**

**na sumę gwarancyjną: 100 000 EUR**

**słownie: sto tysięcy euro**

**składka za ubezpieczenie wynosi: 921.00 PLN**

*Lidia Machalska*  
Starszy Specjalista ds. Ubezpieczeń

iExpert.pl Spółka Akcyjna  
Al. Jerozolimskie 99 lok. 32  
02-001 Warszawa  
KRS 0000426530, REGON 140437850  
NIP 525-235-52-48